

**Årsredovisning**  
för  
**Sjötorps Fastigheter 1 AB**  
559061-6909

Räkenskapsåret  
2025

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-06.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.  
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Pär Knutsson, Styrelseledamot  
2026-05-08

Styrelsen och verkställande direktören för Sjötorps Fastigheter 1 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Företagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter.  
Företaget har sitt säte i Katrineholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har bolaget slutfört renovering av altaner i fastigheten Sparre 4. Åtgärden har höjt fastighetens standard, förbättrat boendekomforten och stärkt det långsiktiga fastighetsvärdet.

Uthyrningsgraden har varit stabil under året. Bolaget tillämpar långsiktiga hyresavtal och en balanserad hyresgästmix. Det minskar risken för vakanser och ger förutsägbar intäktsnivå. Under årets senare del har bolaget genomfört en översyn av finansiering och lånevillkor. Syftet har varit att säkra en hållbar och kostnadseffektiv kapitalstruktur inför kommande år.

Den svenska fastighetsmarknaden har under 2025 präglats av gradvis stabilisering. Räntenivåerna har planat ut efter tidigare höjningar och kreditmarknaden har blivit mer förutsägbar. Investeringsviljan har varit selektiv med fokus på bostadsfastigheter med stabila kassaflöden. Efterfrågan på hyresbostäder har varit fortsatt god, särskilt i lägen med fungerande förvaltning och rimliga hyresnivåer. Bolagets inriktning mot långsiktig uthyrning har därmed varit väl anpassad till marknadsläget.

### Ägarförhållanden

Sjötorps Fastigheter 1 AB är ett helägt dotterbolag till Solbäckensförvaltning i Vingåker AB, org nr 559060-6868 med säte i Katrineholm. Solbäckensförvaltning i Vingåker AB ingår i en koncern där SjötorpsHus AB, org nr 556575-0691, med säte i Katrineholm är moderbolag.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	5 084	5 109	4 788	4 821
Resultat efter finansiella poster	103	167	164	742
Balansomslutning	45 013	45 417	46 401	47 856
Soliditet (%)	17	17	16	15

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	7 439 913	141 039	<b>7 630 952</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		141 039	-141 039	<b>0</b>
Årets resultat			92 239	<b>92 239</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>7 580 952</b>	<b>92 239</b>	<b>7 723 191</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 6 600 000 (6 600 000).

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 580 952
årets vinst	92 239
	<b>7 673 191</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	7 673 191
	<b>7 673 191</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
Nettoomsättning		5 084 182	5 108 937
Övriga rörelseintäkter		213	12 019
		<b>5 084 395</b>	<b>5 120 956</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 992 943	-1 446 280
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 714 161	-1 690 397
		<b>-3 707 104</b>	<b>-3 136 677</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2</b>	<b>1 377 291</b>	<b>1 984 279</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 053	1 682
Räntekostnader och liknande resultatposter	<b>3</b>	-1 275 501	-1 819 221
		<b>-1 274 448</b>	<b>-1 817 539</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>102 843</b>	<b>166 740</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>102 843</b>	<b>166 740</b>
Skatt på årets resultat	<b>4</b>	-10 604	-25 701
<b>Årets resultat</b>		<b>92 239</b>	<b>141 039</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	42 564 021	43 771 616
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	4 271	14 521
		<b>42 568 292</b>	<b>43 786 137</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	7	913 704	791 948
		<b>913 704</b>	<b>791 948</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>43 481 996</b>	<b>44 578 085</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		90 391	97 284
Aktuella skattefordringar		69 303	39 654
Övriga fordringar		65 609	37 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 688	35 379
		<b>260 991</b>	<b>209 437</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 270 106	628 979
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 531 097</b>	<b>838 416</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 013 093</b>	<b>45 416 501</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		7 580 952	7 439 913
Årets resultat		92 239	141 039
		<b>7 673 191</b>	<b>7 580 952</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 723 191</b>	<b>7 630 952</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8		
Skulder till kreditinstitut	9	32 119 493	33 091 493
Skulder till koncernföretag	9	2 788 285	2 788 285
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 907 778</b>	<b>35 879 778</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	972 000	972 000
Leverantörsskulder		147 772	144 654
Skulder till koncernföretag	9	515 385	60 370
Övriga skulder		18 578	1 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		728 389	727 057
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 382 124</b>	<b>1 905 771</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 013 093</b>	<b>45 416 501</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter redovisas i den period hyran avses.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs därför inte av.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Avskrivningsprocent per komponent fastställs per tillgång utifrån bedömd nyttjandeperiod. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader - Stomme	2,00 %
Byggnader - Tak	2,50 %
Byggnader - Fasad	2,50-6,67 %
Byggnader - Fönster	2,00-6,67 %
Byggnader - El	2,00-2,50 %
Byggnader - VVS	4,00 %
Byggnader - Ventilation och fläktsystem	4,00-10,00 %
Byggnader - Värme	4,00 %
Byggnader - Hiss	4,00 %
Byggnader - Ytskikt och golv	6,67-33,33 %
Byggnader - Kök	4,00-6,67 %
Byggnader - Badrum	4,00-6,67 %
Byggnader - Solceller	4,00 %
Byggnader - Fiberanslutning	6,67 %
Byggnader - Dränering	5,00 %
Byggnader - Altaner och balkonger	2,00-4,00 %
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20,00 %

#### *Komponentindelning*

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### ***Aktuell skatt***

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

#### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

**Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	34,67 %	28,16 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0 %	0 %

**Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övriga räntekostnader	1 275 501	1 819 221
	<b>1 275 501</b>	<b>1 819 221</b>

**Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	142 722	154 583
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-121 756	-119 691
Skattereduktion förnybar el	-10 362	-9 191
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>10 604</b>	<b>25 701</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	<b>2025</b>		<b>2024</b>	
	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt		102 843		166 740
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-21 186	20,60	-34 348
Ej avdragsgilla kostnader				-890
Ej skattepliktiga intäkter		217		346
Skattereduktion förnybar el		10 362		9 191
Övriga skattemässiga justeringar		-121 753		-119 691
Skatteeffekt av temporära skillnader		121 756		119 691
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>10,31</b>	<b>-10 604</b>	<b>15,41</b>	<b>-25 701</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 378 489	55 839 787
Inköp	496 316	538 702
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>56 874 805</b>	<b>56 378 489</b>
Ingående avskrivningar	-12 606 873	-10 926 726
Årets avskrivningar	-1 703 911	-1 680 147
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 310 784</b>	<b>-12 606 873</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>42 564 021</b>	<b>43 771 616</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	42 564 021	43 771 616
Verkligt värde	71 000 000	71 000 000

Värdering av oberoende värderingsman genomförs var tredje år. Senaste värdering 2024-12-31 (fg värderingsår 2021-02-10).

### Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	103 750	103 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>103 750</b>	<b>103 750</b>
Ingående avskrivningar	-89 229	-78 979
Årets avskrivningar	-10 250	-10 250
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-99 479</b>	<b>-89 229</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 271</b>	<b>14 521</b>

### Not 7 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Uppskjuten skatt på temporära skillnader  
2025-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Byggnad Sparre 1	128 976	128 976
Magasinet 1	305 232	305 232
Magasinet 3	444 493	444 493
Sparre 4	35 003	35 003
	<b>913 704</b>	<b>913 704</b>

2024-12-31

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>Netto</b>
Byggnad Sparre 1	112 961	112 961
Magasinet 1	269 766	269 766
Magasinet 3	380 037	380 037
Sparre 4	29 184	29 184
	<b>791 948</b>	<b>791 948</b>

#### **Förändring av uppskjuten skatt**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Redovisas i resultaträk.</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Byggnad Sparre 1	112 961	16 015	128 976
Magasinet 1	269 766	35 466	305 232
Magasinet 3	380 037	64 456	444 493
Sparre 4	29 184	5 819	35 003
	<b>791 948</b>	<b>121 756</b>	<b>913 704</b>

#### **Not 8 Långfristiga skulder**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skulder som skall betalas senare än fem år efter balansdagen	28 231 493	29 203 493
	<b>28 231 493</b>	<b>29 203 493</b>

#### **Not 9 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 33 091 493 kronor (fg år 34 063 493 kronor) samt skulder till koncernföretag om 3 303 670 kronor (fg år 2 848 655 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	32 119 493	33 091 493
Skulder till koncernföretag	2 788 285	2 788 285
	<b>34 907 778</b>	<b>35 879 778</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	972 000	972 000
Skulder till koncernföretag	515 385	60 370
	<b>1 487 385</b>	<b>1 032 370</b>

#### **Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	41 950 000	41 950 000
	<b>41 950 000</b>	<b>41 950 000</b>

#### **Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

För 2026 kommer hyrorna för bolagets blockhyresavtal att indexregleras enligt Fastighetsägarnas indexklausul, vilket innebär en justering i enlighet med den ekonomiska utvecklingen och inflationens påverkan på fastighetssektorn. En överenskommelse har nåtts med Hyresgästföreningen om en hyreshöjning på 2,90 procent för privatbostäder under 2026.

Årsredovisningen beslutades 2026-04-30

*Hans Johansson*  
Hans Johansson  
Ordförande  
2026-05-04

*Robert Arconge*  
Robert Arconge  
  
2026-05-04

*Pontus Johansson*  
Pontus Johansson  
  
2026-05-04

*Fredrik Palmer*  
Fredrik Palmer  
  
2026-05-05

*Pär Knutsson*  
Pär Knutsson  
Verkställande direktör  
2026-05-05

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-05-06

*Johan Rudengren*  
Johan Rudengren  
Auktoriserad revisor

*Louise Strömberg*  
Louise Strömberg  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sjötorps Fastigheter 1 AB  
Org.nr 559061-6909

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sjötorps Fastigheter 1 AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sjötorps Fastigheter 1 ABs finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Sjötorps Fastigheter 1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk

inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sjötorps Fastigheter 1 AB för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sjötorps Fastigheter 1 AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra

uttalanden.

#### ***Styrelsens och verkställande direktörens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

#### ***Revisorns ansvar***

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Katrineholm 2026-05-06

*Johan Rudengren*

*Louise Strömberg*

---

Johan Rudengren  
Auktoriserad revisor

---

Louise Strömberg  
Auktoriserad revisor